

COMUNICATO STAMPA

**La cedolare secca parte nel segno di Siria, il modello semplificato web
Per i contratti già registrati la scelta passa per le dichiarazioni 2012**

Parte la cedolare secca sugli affitti. Per i contratti registrati a partire da oggi la scelta può essere fatta online utilizzando Siria, il Servizio Internet per la Registrazione dei contratti relativi a Immobili adibiti ad Abitazione, un software semplificato che guida il contribuente passo per passo. Per i contratti già registrati, invece, il locatore indica la scelta per la tassazione secca direttamente nella dichiarazione dei redditi dell'anno prossimo (Unico o 730/2012). Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate di oggi vengono disciplinate le modalità applicative della cedolare secca e viene approvato il modello di comunicazione, contestualmente con l'entrata in vigore delle disposizioni sul federalismo fiscale municipale, e in largo anticipo rispetto ai 90 giorni concessi dalla norma (art. 3, comma 4 del Dlgs 14 marzo 2011, n.23).

Per registrare c'è Siria, ma occhio alla regola del 3 - Con il Servizio Internet per la Registrazione dei contratti relativi a Immobili adibiti ad Abitazione (Siria), software semplificato che sarà disponibile da domani sul sito internet dell'Agenzia, il contribuente verrà guidato passo passo nella procedura di registrazione. Il relativo modello, composto da due pagine, deve essere presentato all'Agenzia esclusivamente per via telematica e può essere utilizzato per registrare il contratto ed esercitare l'opzione della cedolare secca a patto che:

- sia i locatori che i conduttori non siano più di tre e tutti i locatori aderiscano alla cedolare;
- si tratti di una sola unità abitativa con non più di tre pertinenze;
- tutti gli immobili presenti nel contratto siano censiti con attribuzione di rendita;
- il contratto disciplini esclusivamente il rapporto di locazione.

Negli altri casi, occorre presentare agli uffici dell'Agenzia due copie cartacee del modello 69 per la richiesta di registrazione degli atti e per gli adempimenti successivi, che può sostituire la Comunicazione Dati Catastali (Cdc) ed è anch'esso reperibile sul sito internet delle Entrate.

Quanto si paga? - Le aliquote della cedolare sono due, 21 per cento, o in alternativa, il 19 per cento. L'applicazione della prima, o della seconda, è condizionata dalla tipologia del contratto d'affitto sottoscritto tra le parti:

- 21% per i contratti a canone libero;
- 19% per i contratti a canone concordato (per i Comuni ad alta densità abitativa).

UFFICIO STAMPA

Via Cristoforo Colombo, 426 c/d – 00145 ROMA
Tel. 06 50545093 – Fax 06 50762485
E-mail: ae.ufficiostampa@agenziaentrate.it

INFORMAZIONI AI CONTRIBUENTI

www.agenziaentrate.gov.it
CALL CENTER 848.800.444
(tariffa urbana a tempo)

Chi può optare per la cedolare - Al regime della cedolare possono aderire soltanto le persone fisiche, mentre ne restano esclusi i lavoratori autonomi e le imprese. Inoltre, per poter esercitare l'opzione bisogna essere proprietari dell'immobile o titolari di diritti reali di godimento di unità immobiliari abitative locate.

Cedolare *piatta*, ma ad ampio raggio - La cedolare secca può interessare tutti gli immobili a uso abitativo. L'immobile locato, infatti, deve avere le seguenti caratteristiche:

- essere un'unità abitativa con accatastamento da A1 a A11, con la sola esclusione di quelle classificate come A10, cioè gli uffici;
- essere adibito ad abitazione.

L'imposta sostitutiva si applica anche alla pertinenza, o più pertinenze, dell'immobile locato, a condizione che sia affittata congiuntamente a esso.

In caso di contratti unici - Nel caso in cui il contratto di locazione riguardi unità immobiliari abitative, per le quali viene esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, e altri immobili per i quali non è esercitata l'opzione, l'imposta di registro è calcolata solo sui canoni riferiti a questi ultimi immobili. Se il canone è pattuito unitariamente, l'imposta di registro è calcolata sulla parte di canone imputabile a ciascun immobile in proporzione alla rendita. In ogni caso, si deve pagare l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

Il calendario della cedolare e i pagamenti

Per il 2011, il nuovo regime si applica ai contratti in corso, anche se scaduti o volontariamente risolti prima di oggi, 7 aprile.

Scadenza	Quando optare	Varie ed eventuali
Contratti scaduti o risolti, già registrati. Contratti prorogati e con imposta di registro già pagata	Con la dichiarazione del 2012 (relativa ai redditi del 2011)	Nessun rimborso per le imposte di registro e di bollo già versate. Il locatore deve versare l'acconto, se dovuto.
Contratti registrati a partire da oggi o prorogati e con versamento dell'imposta di registro non scaduta	Con la registrazione del contratto	Per i contratti prorogati l'opzione va fatta con il modello 69
Contratti per cui la registrazione scade tra oggi e il 6 giugno	Entro il 6 giugno	
Contratti risolti a partire da oggi o per i quali non è ancora scaduto il termine di pagamento dell'imposta di registro dovuta per la risoluzione	Entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione	

UFFICIO STAMPA

Via Cristoforo Colombo, 426 c/d – 00145 ROMA
Tel. 06 50545093 – Fax 06 50762485
E-mail: ae.ufficiostampa@agenziaentrate.it

INFORMAZIONI AI CONTRIBUENTI

www.agenziaentrate.gov.it
CALL CENTER 848.800.444
(tariffa urbana a tempo)

<i>Acconti per il 2011</i>				
Decorrenza	Acconto		Rate	Scadenza
Contratti in corso	85%	Se inferiore a 257,52 euro	Unica rata	30 novembre 2011
		Se pari o superiore a 257,52 euro	Due rate: 40% e 60%	Prima rata: 16 giugno 2011 (o 18 luglio con maggiorazione dello 0,40%) Seconda rata: 30 novembre 2011
Contratti in corso al 31 maggio 2011 o scaduti/risolti volontariamente entro il 31 maggio 2011	85%		Due rate: 40% e 60%	Prima rata: 16 giugno 2011 (o 18 luglio con maggiorazione dello 0,40%) Seconda rata: 30 novembre 2011
Contratti successivi al 31 maggio 2011	85%		Unica rata	30 novembre 2011
Contratti con decorrenza dal 1° novembre 2011	Non dovuto			
<i>Acconti dal 2012</i>				
Decorrenza	Acconto		Rate	Scadenza
Tutti	95%	Se inferiore a 257,52 euro	Unica rata	30 novembre di ciascun anno
		Se pari o superiore a 257,52 euro	Due rate: 40% e 60%	Prima rata: 16 giugno (o 16 luglio con maggiorazione dello 0,40%) Seconda rata: 30 novembre.

Roma, 7 aprile 2011

UFFICIO STAMPA

Via Cristoforo Colombo, 426 c/d – 00145 ROMA
Tel. 06 50545093 – Fax 06 50762485
E-mail: ae.ufficiostampa@agenziaentrate.it

INFORMAZIONI AI CONTRIBUENTI

www.agenziaentrate.gov.it
CALL CENTER 848.800.444
(tariffa urbana a tempo)